

## СЕКЦІЯ 4

### ЕКОНОМІКА І ФІНАНСИ

#### **ОСОБЛИВОСТІ ФОРМУВАННЯ ТА ПОГОДЖЕННЯ ДОГОВІРНИХ ЦІН НА БУДІВНИЦТВО РІЗНИХ ОБ'ЄКТІВ В ТУРБУЛЕНТНИХ УМОВАХ**

С. М. ГАЙДЕНКО, асистент, Ю. В. АКСЕНЕНКО, студентка  
*Харківський національний університет міського господарства  
імені О. М. Бекетова*  
*gayd1983@gmail.com*

За умов розвитку ринкових відносин, ліквідації монополізму підрядних організацій, подолання розбалансованості ринку та створення умов для вільної конкуренції ціни на будівництво різних об'єктів в значному ступені визначаються, як результат протиріччя економічних сил, які конкурують на інвестиційному ринку, відображає в прямій або непрякій формі співвідношення попиту та пропозиції. В цьому головним чином полягає відмінність між кошторисною вартістю об'єкта будівництва, розрахованою за нормами і розцінками, і договірною ціною об'єкта будівництва. Застосування договірних цін – необхідна передумова нормального функціонування ринку інвестицій, проектів і будівельних послуг, які органічно пов'язані із системою економічних регуляторів, сукупність яких становить основу ринкового господарського механізму в турбулентних умовах. При характеристиці особливостей договірних цін, принципів і методів їхнього визначення необхідно враховувати їхнє призначення та місце, яке вони займають у господарському механізмі.

Економічна сутність договірних цін на будівництво різних об'єктів в турбулентних умовах може бути вірно обґрунтована лише за умови, якщо розглядати їх не ізольовано, а в органічному зв'язку, з одного боку, із системою діючих норм і цін, порядком визначення вартості будівництва різних об'єктів, правил складання кошторисної документації, а з іншого боку – з необхідністю обліку економічної самостійності замовників і підрядних організацій у реалізації цілей і завдань інвестиційної діяльності. Найважливішою особливістю договірної ціни є сполучення в ній регульованих процедур кошторисного нормування, застосування кошторисних цін, розцінок на будівельні та монтажні роботи, норм будівельного та технологічного проектування й факторів ринку, які враховують інвестиційний попит, вимоги всебічного обліку реальних умов виконання будівельних і монтажних робіт й

можливостей підрядних організацій по використанню трудових і матеріальних ресурсів і основних засобів. Ціну будівництва різних об'єктів варто розглядати, як з позиції інвестора-замовника так і підрядника.

Для інвестора ціною будівництва є інвестиційні витрати, які обумовлені відповідною кошторисною документацією: зведеним кошторисним розрахунком вартості будівництва, відомістю вартості об'єктів, які входять у пусковий комплекс, об'єктними та локальними кошторисними розрахунками (кошторисами). Для підрядної будівельної організації ціна будівельної продукції – це індивідуальна вартість будівельно-монтажних, ремонтно-будівельних, реставраційних, пусконаладжувальних робіт, які виконуються підрядником по договору (контракту) підряду, який включає обґрунтовані витрати підрядника та кошторисний прибуток.

Узгодження замовником і підрядником особливих умов будівництва, реалізація яких пов'язана з необхідністю виділення додаткових фінансових ресурсів, також відображаються в договірній ціні будівництва (засоби на будівництво тимчасових будинків і споруд із урахуванням підвищених вимог до виробничих і побутових умов на будівельних майданчиках, засоби на розвиток виробничої бази підрядної організації тощо). Сторони можуть також домовитися про включення в договірну ціну величини «будівельного ризику», обумовленого невизначеністю економічних, соціальних і інших умов проектування та будівництва. Також наголосимо на тому, що можуть бути й інші фактори, облік яких можливий у договірній ціні. Достовірне визначення кошторисної вартості будівельно-монтажних робіт, всебічний облік проектно-технологічних особливостей об'єкта, економіко-географічних і природно-кліматичних факторів з використанням кошторисних нормативів становлять необхідні умови формування обґрунтованої договірної ціни.

Одним із основних методів визначення ціни будівництва є конкурсна форма розміщення замовлень на будівництво, тобто проведення відкритих або закритих торгів (тендерів). Договірна ціна на будівництво різних об'єктів визначається підрядником і замовником при укладанні договору підряду на капітальне будівництво, у тому числі за результатами торгів. При її визначенні використовуються – у якості рекомендованих – державні норми та ціни. Формування договірної ціни на будівництво різних об'єктів відбувається з урахуванням попиту та пропозиції на будівельну продукцію, умов, які відбуваються на ринку праці, кон'юнктури вартості матеріалів, будівельних машин і устаткування, потреб підрядних організацій у засобах на розширене відтворення, включаючи об'єкти соціальної та виробничої інфраструктури. У практиці укладання договорів підряду із приватними інвесторами

зустрічаються приклади складання протоколів угоди про договірну ціну на будівництво різних об'єктів без обґрунтування його відповідними кошторисними розрахунками. Подібна практика визначення цін обумовлена характером будівельної продукції, при цьому відмітимо, що вона припустима, якщо продукція (види робіт) однотипні, має прості технології виробництва, короткі строки виконання та невелику вартість.

На формування договірних цін впливає готовність проектної документації. Найчастіше ведення переговорів з укладання договорів підряду починається на ранніх стадіях проектування, коли замовник має лише ескізний проект, за яким неможливо визначити обсяги робіт і скласти кошторис. У цьому випадку договірна ціна визначається за аналогами або на основі сформованих показників вартості підрядних робіт на розрахунковий вимірник будинку або споруди. У кошторисному ціноутворенні, у плануванні та фінансуванні розрізняють різні види будівельної продукції: будівництво, черга будівництва, пусковий комплекс, об'єкт будівництва, технологічний етап робіт і технологічний комплекс робіт. Якщо предметом договору є комплекс робіт для обґрунтування договірної ціни досить локального кошторису, складеної відповідно до діючих вимог. Наприкінці кошторису варто врахувати засоби на зведення тимчасових будинків і споруд, зимове подорожчання та інші витрати підрядника, податок на додану вартість. У випадках, коли предметом договору є будівництво, реконструкція, капітальний ремонт об'єкта, необхідний весь комплект кошторисної документації.

Також ще зазначимо, що розбіжності, які виникають між учасниками будівництва в період формування договірних цін і взаєморозрахунків за обсяги виконаних робіт, розглядаються відповідними службами місцевих органів виконавчої влади та Держбудом України, але при цьому остаточне рішення приймається у встановленому порядку законодавством України.

Отже, договірна ціна на будівельну продукцію включає: кошторисну вартість будівельно-монтажних робіт; інші та лімітовані витрати, які відносяться до діяльності підрядника; вартість інших робіт, прийнятих на себе підрядником відповідно до договору. Ціна пропозиції переможця конкурсних торгів, визначеного виконавцем робіт, оформляється як договірна ціна на будівництво об'єкта та є невід'ємною частиною договору підряду (контракту). Договірна ціна на будівництво об'єкта є кошторисом вартості підрядних робіт, за яку підрядна організація, визначена виконавцем робіт і згодна побудувати даний об'єкт, при цьому вона входить до складу вартості будівництва та використовується при проведенні взаєморозрахунків.